

REPUBLICHE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0879/2019

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
DU 22/05/2019

Affaire :

Monsieur KONE HAMADOU

(Maître SUY BI GOHORE EMILE)

C/

1-Monsieur M'BAYE N'DIAYE

2-Monsieur DJIBRIL M.
BABANE

3- Monsieur KOUADJO
ASSANDE

4- Monsieur MODOU M'BAYE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action principale de monsieur KONE Hamadou et les demandes reconventionnelles de messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye ;

Dit monsieur KONE Hamadou partiellement fondée en son action ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye des lieux loués sis à Treichville, qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;

Le déboute du surplus de ses

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-deux mai deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Madame ABOUT OLGA, Messieurs SAKO KARAMOKO,
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et N'GUESSAN EUGENE,**
Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

Monsieur KONE HAMADOU, né le 11 Mai 1960 à Abidjan, informaticien, domicilié à Marcory Remblais;

Lequel a élu domicile en l'Etude de Maître SUY BI GOHORE EMILE, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody II Plateaux, les Vallons, derrière la pâtisserie PAUL, résidence Valérie, Appt C 01, Tel : 22 41 07 97, fax : 22 41 59 30 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

1-Monsieur M'BAYE N'DIAYE, locataire d'un magasin appartenant au requérant, sis à Treichville, Avenue 14, rue 13, lot 353 ;

2-Monsieur DJIBRIL M. BABANE, locataire d'un magasin appartenant au requérant, sis à Treichville, Avenue 14, rue 13, lot 353 ;

3- Monsieur KOUADJO ASSANDE, locataire d'un magasin appartenant au requérant, sis à Treichville, Avenue 14, rue 13, lot 353 ;

4- Monsieur MODOU M'BAYE, locataire d'un magasin appartenant au requérant, sis à Treichville, Avenue 14, rue 13, lot 353 ;

Défendeurs;

D'autre part ;



prétentions ;

Dit messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé, MODOU M'Baye mal fondés en leurs demandes reconventionnelles ;

Les en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye aux dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 mars 2019, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL, puis la cause a été renvoyée à l'audience publique du 10 Avril 2019 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°485/2019;

A l'audience du 10 Avril 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 22 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 1^{er} Mars 2019, monsieur KONE Hamadou a fait servir assignation à messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé, MODOU M'Baye, d'avoir à comparaître, le 13 Mars 2019 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation des contrats de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;
- condamner les défendeurs à lui payer les sommes suivantes : monsieur M'BAYE N'DIAYE : 960.000 FCFA ; messieurs DJIBRIL Babane et MODOU M'Baye: 660.000 FCFA ; monsieur ASSANDE Kouadjo : 1.080.000 FCFA ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur KONE Hamadou expose que suivant contrats de bail, il a donné en location à usage professionnel à messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé, MODOU M'Baye, divers locaux sis à Treichville ;

Il ajoute que les défendeurs ne paient pas régulièrement les loyers, de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes au titre des loyers échus et impayés :

-monsieur M'BAYE N'Diaye: 960.000 FCFA correspondant à 16 mois de loyers;

-messieurs Georgia DJIBRIL Babane et MODOU M'BAYE 660.000 FCFA correspondant à 11 mois de loyers ;

- Monsieur KOUADJO Assandé, 1.080.000 FCFA correspondant à 18 mois de loyers ;

Il indique que par exploit en date du 13 décembre 2018, il leur a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

Il précise, en outre, que par des lettres en date du 28 janvier 2019, il a fait une offre de règlement amiable aux défendeurs;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de condamner les défendeurs à lui payer les sommes sus-indiquées, de prononcer la résiliation des contrats de bail les liant et d'ordonner, leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Pour leur part, messieurs DJIBRIL Babane, MODOU M'Baye KOUADJO Assandé et MBAYE N'Diaye n'ont pas contesté devoir des arriérés de loyers ;

Reconventionnellement, ils prient le tribunal de condamner le demandeur à leur restituer 09 mois de caution versée au bailleur lors de la conclusion du contrat et de leur payer des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent* :

en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé.

en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt

du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;

En l'espèce, le demandeur sollicite la résiliation des contrats de bail le liant aux défendeurs, leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et leur condamnation à lui payer des loyers échus et impayés ;

Reconventionnellement, les défendeurs prient le tribunal de condamner le demandeur à leur reverser les montants versés à titre de caution et à leur payer des dommages et intérêts ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle

L'action principale et la demande reconventionnelle ont été initiées conformément à la loi ;

Il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur la demande principale

Sur la demande en paiement de loyers

Monsieur KONE Hamadou sollicite la condamnation de messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé, MODOU M'Baye, à lui payer les sommes suivantes au titre des loyers échus et impayés :

monsieur M'BAYE N'Diaye: 960.000 FCFA correspondant à 16 mois de loyers;

monsieur Georgia DJIBRIL Babane et MODOU M'BAYE : 660.000 FCFA correspondant à 11 mois de loyers ;

monsieur KOUADJO Assamdé, 1.080.000 FCFA correspondant à 18 mois de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. » ;

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant comme provenant des écritures des défendeurs qu'ils ont manqué à leurs obligations de payer les loyers résultant du contrat de bail les liant à monsieur KONE Hamadou de sorte qu'ils restent lui devoir des loyers échus et impayés ;

Toutefois le demandeur n'a pas précisé les périodes de loyers réclamés à ses locataires, de même aucune pièce au dossier ne permet de déterminer lesdites périodes ;

Le tribunal ne peut donc apprécier sa demande ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire ce chef de demande de monsieur KONA Hamadou mal fondé en l'état et de l'en débouter en l'état ;

Sur le bienfondé de la demande de résiliation de bail et d'expulsion

Monsieur KONE Hamadou sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye, ainsi que leur expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef en cas d'inexécution d'une clause ou

d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. »

En l'espèce, il a été sus jugé que messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé, MODOU M'Baye restent devoir au demandeur des loyers échus et impayés ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions des baux qu'il leur a adressée par exploit en date du 13 décembre 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Sur les demandes reconventionnelles

Sur le paiement de la caution

Les défendeurs prient le tribunal de condamner monsieur KONE Hamadou à leur restituer à chacun neuf (09) mois de caution ;

Le tribunal rappelle que la caution est une somme d'argent que le locataire verse au bailleur lors de son entrée dans le local et qui lui est restituée à la fin du bail après la mise en état des lieux par le locataire ;

En l'espèce, les défendeurs n'ont pas rapporté la preuve qu'ils ont effectivement versé au bailleur 9 mois de caution comme ils le prétendent, en violation des dispositions de l'article 1315 du code civil ;

Par ailleurs, ces derniers n'ont pas procédé à la remise en état des lieux ;

Dans ces conditions, messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé, MODOU M'Baye sont mal fondés en leur demande en paiement de caution ;

Dès lors, il y a lieu de les déclarer mal fondés en leur demande et de la rejeter ;

Sur le paiement des dommages et intérêts

Les défendeurs prient le tribunal de condamner monsieur KONE Hamadou à leur payer des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.» ;

La réparation fondée sur ce texte nécessite la réunion d'une faute d'un préjudice et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments ;

En l'espèce, il a été sus jugé que les défendeurs restent devoir des loyers échus et impayés à monsieur KONE Hamadou ;

De, même, aucune pièce du dossier n'atteste que ce dernier a commis une quelconque faute dans l'exécution des baux qui le lie aux défendeurs ;

Il s'en induit que les conditions de responsabilité de l'article 1147 sus invoqué ne sont pas réunies en l'espèce ;

Il échet dans ces conditions de dire messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye mal fondés en leur demande et de la rejeter

Sur l'exécution provisoire

Monsieur Hamadou, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

Les contrats de bail ayant été résiliés, les défendeurs occupent les locaux de monsieur KONE Hamadou sans titre ni droit ;

Il y a donc extrême urgence à ce que les défendeurs libèrent les lieux ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision pour ce montant, nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye succombant, il y a lieu de les condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur KONE Hamadou et les demandes reconventionnelles de messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye ;

Dit monsieur KONE Hamadou partiellement fondée en son action ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye des lieux loués sis à Treichville, qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Dit messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé, MODOU M'Baye mal fondés en leurs demandes reconventionnelles ;

Les en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours

Condamne messieurs M'BAYE N'Diaye, DJIBRIL Babane, KOUADJO Assandé et MODOU M'Baye aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que

dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

President

Greffier

N°QQ 00282820

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 28 JUN 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 50

N°..... 1030 Bord 388 I. 11

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

affirmé